



## Administración de condominios

### Conozca qué es la administración de los condominios y cómo se toman las decisiones.

Marcos es administrador del condominio, pero varios de los copropietarios no saben cuáles son sus funciones. Tuvo que explicárselas uno por uno.

#### ● **¿Qué es el Comité de Administración?**

Es el órgano encargado de velar por el resguardo y cumplimiento de los acuerdos adoptados por la asamblea de copropietarios de un condominio. Se encuentra mandatado por la asamblea para tomar conocimiento sobre información relevante del condominio. También puede adoptar decisiones, impartir instrucciones al administrador, establecer reglas mínimas respecto al uso habitual o periódico de los bienes comunes e imponer las multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad.

La asamblea de copropietarios, en su primera sesión, deberá designar un comité de administración compuesto por un número impar de miembros, de a lo menos tres y máximo cinco (pueden ser más si hay más subadministraciones). No será necesaria la designación del comité si los propietarios son dos o menos. El comité de administración durará en sus funciones el período que le fije la asamblea, el que no podrá superar los tres años, pero puede ser reelegido. Será presidido por el miembro que designe la asamblea o, en subsidio, el propio comité.

#### ● **¿Qué funciones cumple el administrador?**

El administrador es la persona natural o jurídica (entidad o empresa) designada por los copropietarios para cumplir y ejecutar las labores de administración del condominio. El administrador o subadministrador podrá trabajar gratis o recibir un pago. Debe estar inscrito en el Registro Nacional de Administradores de Condominios. Sus funciones son: Cuidar los bienes de dominio común; asegurar las mantenciones, inspecciones y certificaciones de las instalaciones y elementos que lo requieran, entre otras, las de gas y los ascensores; ejecutar los actos de administración y conservación, así como los de carácter urgente que sean realizados sin el acuerdo previo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación; recaudar el pago de los gastos comunes, emitir certificados sobre el estado de deudas, llevar la contabilidad e informar al comité de administración las gestiones realizadas para el cobro de lo adeudado; velar por el cumplimiento en el condominio de las disposiciones legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y las del reglamento de copropiedad; representar en juicio a los copropietarios; citar a las asambleas de copropietarios y agregar, a la carpeta de documentos del condominio, copia del libro de actas y de los acuerdos adoptados; pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones por incumplir las limitaciones o restricciones que en el uso de la unidad (casa, departamento, etc.); suspender o requerir la suspensión, según sea el caso, y con acuerdo del comité de administración, del servicio eléctrico, de telecomunicaciones o de calefacción por morosidad del pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes; contratar y poner término a los contratos de trabajadores de la copropiedad, previo acuerdo del comité de administración, salvo que dicha facultad le haya sido delegada por la asamblea de copropietarios; entregar la información actualizada que requiera la Secretaría Ejecutiva de Condominios en el ejercicio de sus funciones; contratar los seguros legales; las que se establezcan en el reglamento de copropiedad; las que la asamblea de copropietarios le conceda.

#### ● **¿Qué es al Registro Nacional de Administradores de Condominios?**

El Registro Nacional de Administradores de Condominios es un registro público, obligatorio y gratuito, a cargo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. En él deben inscribirse todas las personas naturales o jurídicas que ejerzan la actividad de administradores de condominios, siempre que cumplan con las disposiciones de la ley y su reglamento.